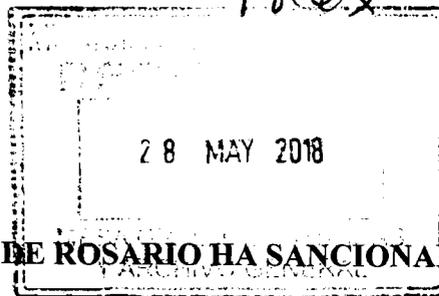




Concejo Municipal  
de Rosario



Palacio Vasallo  
PUESTA EN VALOR 2018



**LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE**

**ORDENANZA  
(Nº 9.854)**

**Concejo Municipal**

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno, han tomado en consideración el Mensaje Nº 40/17 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza que determina Área de Reserva para Plan Especial “Central Córdoba”; el cual expresa:

“Visto: La Ordenanza Nº 8.244/08 “Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central”, que determina como Área de Reserva para Plan Especial “Central Córdoba” a un sector urbano próximo a la ex Estación de Ferrocarril “Central Córdoba”, con la finalidad de inducir la “reconversión funcional del área (viviendas, comercios) y el desarrollo de nuevos Espacios Públicos.

El “Plan Especial Central Córdoba” determina los Indicadores Urbanísticos en el sector de la ciudad referidos particularmente a alturas de la edificación, densidad de ocupación del suelo, usos admitidos y mecanismos de gestión para la reconversión funcional del Área y la recuperación y reordenamiento del espacio público, y

Considerando: La sanción de la Ordenanza Nº 8.244/08 “Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central”.

Que, la Ordenanza Nº 8.244/08 determina como Área de Reserva para Plan Especial “Central Córdoba” a un sector urbano próximo a la ex Estación de Ferrocarril “Central Córdoba”, con la finalidad de inducir la “reconversión funcional del área (viviendas, comercios) y el desarrollo de nuevos espacios públicos.

Que, las actuaciones públicas desarrolladas en sectores cercanos, como el Parque “Hipólito Yrigoyen”, y el Polo Tecnológico en Ciudad Universitaria, contribuyen a poner en valor este sector de la ciudad, y promover la reconversión del área.

Que, el ámbito de aplicación del Plan es un sector de gran heterogeneidad, por la diferencia entre los usos y dimensión de las parcelas frentistas a Bv. 27 de Febrero y especialmente las que se encuentran localizadas hacia el sur de la zona de vías del ferrocarril frentistas a calle Gálvez.

Que, el desvío del trazado ferroviario del ex FC. Belgrano a partir de calle San Martín hacia Av. Belgrano, al atravesar las manzanas entre las calles Alem y Beruti produce un cambio en el tejido que debe ser considerado en el análisis del contexto para la asignación de los Indicadores Urbanísticos.

Que, existen en el área sectores de tierra de propiedad pública en los que se encuentran localizadas viviendas precarias.

Que, en el tiempo transcurrido desde la sanción de la Ordenanza Nº 8.244/08 se han presentado numerosas solicitudes para la renovación de habilitaciones de usos admitidos por la normativa preexistente, cuya permanencia no estaba contemplada en dicha Ordenanza.

Que, se ha evaluado pertinente una adecuación de la finalidad del Plan Especial diferenciando los sectores en los que la misma se sostendrá y otros que admitirán la permanencia de usos preexistentes cuyo funcionamiento no constituya una molestia para la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni cause impactos ambientales negativos”.

Por lo expuesto, estas Comisiones elevan para su tratamiento y aprobación el siguiente proyecto de:

**ORDENANZA**

**PLAN ESPECIAL “CENTRAL CÓRDOBA”**

**CAPÍTULO I  
DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

**Artículo 1º.- Definición:**

El Plan Especial “Central Córdoba” determina los Indicadores Urbanísticos en el sector de la ciudad definido en el siguiente Artículo, referidos particularmente a alturas de la edificación,



densidad de ocupación del suelo, usos admitidos y mecanismos de gestión para la reconversión funcional del área y la recuperación y reordenamiento del espacio público.

**Art. 2º.- Ámbito de aplicación:**

Sector delimitado por: Eje de Bv. 27 de Febrero; Eje de calle Berutti; Eje de Pasaje Independencia; deslinde parcelario Sur del S/M, Gráfico 75, S/D 101; deslinde parcelario Este del Gráfico 16 de la Manzana 16; Eje de calle Gálvez; Línea Municipal Este de calle Alem hasta Eje de Bv. 27 de Febrero (Manzanas 13, 14, 15 y parte de las Manzanas 16, 17 y 18, todas de la Sección Catastral 3ª). ANEXO GRAFICO. Plano N° 1.

## CAPÍTULO II SECTORIZACIÓN

**Art. 3º.- Delimitación de sectores.**

A los efectos del Ordenamiento Urbanístico se definen los siguientes sectores:

• **Sector 1:**

**Tramo A)** Eje de Bv. 27 de Febrero; Eje de calle Necochea; Límite Norte de la zona de vías del F.C. G.M. Belgrano; Línea Municipal Este de calle Alem hasta Eje de Bv. 27 de Febrero.

**Tramo B)** Eje de Bv. 27 de Febrero, Eje de calle Beruti; Límite Norte de la zona de vías del F.C. G.M. Belgrano; Eje de calle Esmeralda hasta Eje de Bv. 27 de Febrero.

• **Sector 2:**

**Tramo A)** Límite Sur de la zona de vías del ex F.C. G.M. Belgrano; deslinde parcelario Sur del S/M, Gráfico 75, S/D 101; Este del Gráfico 16 de la Manzana 16; Eje de calle Gálvez; deslinde parcelario Este del Gráfico 31, S/D 1 de la Manzana 13 hasta Límite Sur de la zona de vías del ex F.C. G.M. Belgrano, todos de la Sección Catastral 3ª.

**Tramo B)** Eje de Bv. 27 de Febrero; Eje de calle Esmeralda; Límite Norte de la zona de vías del F.C. G.M. Belgrano; Eje de calle Necochea hasta Eje de Bv. 27 de Febrero.

• **Área de Reserva (AR): Sistema Complementario.**

Tierra a desafectar del uso ferroviario de cargas (Ordenanza N° 6.735/99): Actual zona de vías del F.C. G.M. Belgrano -de un ancho variable aproximado de diez (10) metros- comprendida entre la Línea Municipal Este de calle Alem y el Eje de calle Beruti, incluye el Gráfico 31, S/D 1 de la Manzana 13.

ANEXO GRAFICO. Plano N° 2.

## CAPÍTULO III INDICADORES URBANÍSTICOS, CONDICIONES EDILICIAS Y USOS DEL SUELO

**Art. 4º.- Alturas máximas y mínimas para los diferentes sectores.**

**4.1. "SECTOR 1".**

A los fines de la asignación de Indicadores Urbanísticos se identifican dos (2) subsectores:

**1.a) Corredor Urbano A -CUA- "Bv. 27 de Febrero":** lotes frentistas ubicadas sobre la Línea Municipal Sur de Bv. 27 de Febrero entre calles Alem y Necochea (tramo A) y entre las calles Esmeralda y Beruti (tramo B) de la Sección Catastral 3ª.

**Alturas Máximas y Mínimas subsector 1.a:**

**a) Altura mínima:** seis (6) metros.

**b) Altura máxima:**

**b.1)** Es la que corresponde al Área de Tejido 3 -AT3- circundante, diez (10) metros. Exceptivamente, previa autorización de la repartición municipal correspondiente y a solicitud expresa del interesado, la construcción del bloque frentista podrá alcanzar una altura máxima de treinta y seis (36) metros, altura correspondiente a un Corredor Urbano A -CUA-.

**b.2)** Para los bloques interiores en la misma parcela ubicada en Corredor Urbano A -CUA-, se establece una altura máxima de diez (10) metros. El bloque interior deberá dejar un retiro del deslinde parcelario Sur (límite Norte de la zona de vías del ex F.C. G.M. Belgrano) de cuatro (4) metros.

**b.3)** Para los lotes interiores existentes se establece una altura máxima de diez (10) metros. Toda nueva construcción deberá dejar un retiro del deslinde parcelario Sur (límite Norte de la zona de vías del ex F.C. G.M. Belgrano) de cuatro (4) metros.



Concejo Municipal  
de Rosario



Palacio Vasallo  
PUESTA EN VALOR 2016

3

**1.b) Corredor Urbano C -CUC-:** lotes frentistas a las calles transversales Alem, Ayacucho, Colón, Línea Municipal Oeste de calle Necochea, Línea Municipal Este de calle Esmeralda y Línea Municipal Oeste de Beruti, de la Sección Catastral 3ª.

**Alturas Máximas y Mínimas subsector 1.b:**

**a) Altura mínima:** seis (6) metros.

**b) Altura máxima:**

**b.1)** Es la que corresponde al Área de Tejido 3 -AT3- circundante, diez (10) metros. Exceptivamente, previa autorización de la repartición municipal correspondiente y a solicitud expresa del interesado, la construcción del bloque frentista podrá alcanzar una altura máxima de diecinueve (19) metros, altura correspondiente a un Corredor Urbano C -CUC-. La edificación deberá dejar un retiro del deslinde parcelario Sur (límite Norte de la zona de vías del ex F.C. G.M. Belgrano) de cuatro (4) metros.

**b.2)** Para los bloques interiores en la misma parcela ubicada en Corredor Urbano C -CUC-, se establece una altura máxima de diez (10) metros. La edificación deberá dejar un retiro del deslinde parcelario Sur (límite Norte de la zona de vías del ex F.C. G.M. Belgrano) de cuatro (4) metros.

**b.3)** Para los lotes interiores existentes se establece una altura máxima de diez (10) metros. Toda nueva construcción deberá dejar un retiro del deslinde parcelario Sur (límite Norte de la zona de vías del ex F.C. G.M. Belgrano) de cuatro (4) metros.

**4.2. "SECTOR 2".**

**2.a) Área de Tejido 3 -AT3.**

**Alturas Máximas y Mínimas.**

**a) Altura mínima:** tres (3) metros.

**b) Altura máxima:** diez (10) metros.

Toda nueva construcción deberá dejar un retiro del deslinde parcelario Norte (límite Sur de la zona de vías del ex F.C. G.M. Belgrano) de cuatro (4) metros.

Para los predios empadronados en la Sección Catastral 3ª, Manzana 13, Gráfico 30, S/D 1; Manzana 14, Gráfico 8; Manzana 16, Gráfico 1 y Manzana 17, Gráfico 1, se establece la posibilidad de obtener Indicadores Urbanísticos diferenciados mediante la formulación de un Plan de Detalle, con el propósito de impulsar el desarrollo de proyectos unitarios compatibles con el carácter residencial del área. Los Planes de Detalle indicados serán remitidos para su aprobación al Concejo Municipal.

**4.3. Área Reserva (AR) "Sistema Complementario".**

Traza del FF.CC. Gral. Manuel Belgrano propiedad del Estado Nacional, en cumplimiento de lo establecido por Ordenanza N° 6.735/99.

**Art. 5º.- Indicadores Urbanísticos comunes a todos los Sectores y Subsectores.**

**a) Altura en Centro de Manzana:** Altura máxima seis (6) metros, independientemente del uso a localizar.

**b) Ajuste de la altura máxima:** Se admite una tolerancia de un 5% como ajuste de proyecto.

**c) Salientes y balcones:** Sólo se permitirán salientes y balcones a partir de los cuatro (4) metros.

**d) Factor de ocupación del suelo (FOS):** No se aplica Índice Edificio. Se fija un valor de FOS de 0,70.

No se aplicará FOS, independientemente del uso, en todas las parcelas, incluidas las internas, cuya superficie sea igual o menor a doscientos (200) metros cuadrados.

En parcelas mayores a doscientos (200) metros cuadrados se aplicará FOS máximo 0,7. Si la resultante del cálculo fuera menor a doscientos (200) metros cuadrados, se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.

Tampoco se aplicará FOS en Planta Baja en la construcción de cocheras, comercios y otros usos que no requieran iluminación y ventilación natural, y en Planta Alta cuando se trate de las mismas unidades funcionales o desarrollen una misma actividad con la Planta Baja.

En todos los casos, la volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento del FOS establecido y por las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patio, ubicación del Centro de Manzana y distancia entre bloques construidos que se establece en este mismo artículo.

**e) Reformas y ampliaciones de edificios existentes:** En ampliaciones, la edificación a incorporar debe respetar las alturas mínimas y máximas y el FOS establecido en el presente artículo. Las construcciones existentes con Permiso o Registro de Edificación, que presenten



## Concejo Municipal de Rosario



Palacio Vasallo  
PUESTA EN VALOR 2016.

proyectos de reforma o ampliación dentro del volumen original (entrepisos), pueden preservar la condición constructiva aprobada de acuerdo a los referidos permisos o registros.

En viviendas existentes ubicadas en Centro de Manzana, sean viviendas individuales en lotes independientes, de Planta Baja en Régimen de Propiedad Horizontal o en Condominios en lotes internos, se autorizará la construcción de una planta alta (sin modificar la altura de la planta baja existente), aún cuando supere los (6) metros de altura máxima admitida para Centro de Manzana, no pudiendo superar los ocho (8) metros de altura total.

**f) Tipologías edilicias:** No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre, cualquiera sea su tipología.

**g) Distancia entre bloques construidos:**

• **Bloque frentista:** Se entiende por Bloque Frentista a todo volumen edilicio que se desarrolle desde la Línea Municipal hasta una profundidad máxima de veinticinco (25) metros, tanto si la edificación se consolida entre medianeras o se resuelve de modo semi exento. El volumen edificado podrá incluir espacios destinados a ventilación e iluminación de locales (patios reglamentarios) sin que se modifique la condición de bloque frentista.

Cuando a dicho patio se proyecte ventilar e iluminar al menos un local de primera categoría de distintas unidades locativas se exigirá una distancia no menor a nueve (9) metros entre parapetos que resulten enfrentados, independientemente de la dimensión resultante del cálculo de patio sólo si ésta fuera menor a nueve (9) metros.

Toda edificación que se desarrolle por fuera de este bloque será considerada bloque interior a los efectos de la asignación de indicadores.

• **Distancia entre Bloques Edificados:** Si la edificación que se desarrolla en el interior de la parcela por fuera del bloque frentista es destinada a usos residenciales, todo espacio libre destinado a la iluminación y ventilación, cualquiera sea su posición respecto a la parcela, deberá cumplir una separación mínima de nueve (9) metros entre las fachadas internas de las edificaciones o la medida mínima que surja del cálculo de patio, en caso de ser ésta superior a nueve (9) metros.

Se exime de esta condición a las viviendas unifamiliares para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.

**h) Retiros:**

Se mantienen los anchos oficiales de calles y ejes establecidos y los retiros de la Línea Municipal dispuestos en las Ordenanzas correspondientes. Se admitirá un receso en la Línea de Edificación cuando el proyecto arquitectónico contemple una relación especial con el espacio urbano o resuelva la continuidad de la fachada urbana contemplando la articulación con la edificación lindera. Este retiro voluntario no implica obtener una mayor altura que la establecida para el sector.

**i) División del suelo:**

Sólo se admitirá la subdivisión parcelaria prevista por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 en el Artículo 4.2.7. Inciso d ("Subdivisión para Ampliación de Lotes"). Se permitirá la unificación de lotes.

**j) Aprovechamiento exceptivo en altura:**

Se calculará la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura sobre los Corredores Urbanos a partir de los diez (10) metros por atravesar un Área de Tejido 3 -AT3-.

Para el cálculo de la contribución por aprovechamiento exceptivo de altura, se considerará la superficie completa de todo local cuya losa superior supere la altura máxima establecida para cada caso en el presente ítem.

La contribución será liquidada con los valores establecidos para el Primer Anillo Perimetral al Área Central, que se actualiza anualmente, por metro cuadrado de excedente a construir, computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta excedente.

Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la partida destinada a tal efecto.

**k) Usos NO admitidos en los SECTOR 1.**

- Industrias y depósitos restringidos y más restringidos (Categorías 2 y 3).
- Laboratorios industriales.
- Salas velatorias.
- Comercios mayoristas y/o minoristas con más de 1.000 m<sup>2</sup> que no resuelvan internamente la carga y descarga de mercaderías.



## Concejo Municipal de Rosario



Palacio Vasallo  
PUERTA EN VALOR 2016

5

- Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones o similares), nuevas radicaciones.
- Playas de estacionamiento descubiertas, que no mantengan la continuidad del frente urbano.
- Talleres mecánicos que no sean complementarios a la actividad de exposición y venta de dichos vehículos.
- Locales con actividadailable (confiteríaailable, cabaret/wiskería, discotecas, cantinas).
- Alojamiento por hora.
- Venta y/o almacenamiento de desechos metálicos y no metálicos.

### **l) Usos NO admitidos en el SECTOR 2.**

- Industrias y Depósitos más restringidas (Categorías 3).

Podrán establecerse depósitos y/o Industrias restringidos (Categoría 2) previo estudio de Impacto Ambiental que se realizará de acuerdo con procedimientos a establecer en Decreto Reglamentario. Excepto en los predios empadronados en la Sección Catastral 3ª, Manzana 16, Gráfico 1 y Manzana 17, Gráfico 1 para los cuales sólo se admiten Industrias y depósitos menos restringidos (Categoría 1).

- Salas velatorias.
- Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones y similares). Sólo se admitirán como uso complementario a la actividad comercial principal.
- Estaciones de Servicio, nuevas radicaciones.
- Comercios mayoristas y/o minoristas con más de 1.000 m<sup>2</sup> que no resuelvan internamente la carga y descarga de mercaderías.
- Locales con actividadailable (Confiteríasailables, Discotecas, Cantinas, Cabaret y Whiskería).
- Alojamiento por hora.
- Venta o almacenamiento de desechos metálicos y no metálicos.

### **Para ambos Sectores rigen las siguientes condiciones:**

- No se admitirá cualquier otra actividad que no concuerde con el carácter residencial del sector, o que pueda alterar las condiciones ambientales del entorno, debido a la manipulación de productos químicos, productos tóxicos, sustancias peligrosas, inflamables o explosivos.
- Los establecimientos de Grandes Superficies destinados a venta minorista y/o mayorista deberán cumplir con lo establecido por la Ley Provincial N° 12.069 y Ordenanza N° 7.790/04.
- Los Hoteles con más de 50 habitaciones, los Centros de Convenciones, las Salas de Espectáculos, los Sanatorios, Escuelas, Grandes complejos comerciales (Supermercados, Shoppings, Centros comerciales, etc.), industriales y otros usos que concentren e impliquen gran afluencia de público y/o un movimiento vehicular de gran magnitud, deberán presentar un Estudio de Accesibilidad, y será evaluado en la Comisión de Evaluación de Proyectos Urbanos (CEPU), a la que se integrarán los equipos técnicos de la Secretaría de Servicios Públicos, competentes en el tema.
- La posibilidad de instalación de toda actividad o emprendimiento quedará determinada por el cumplimiento de los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezca la normativa vigente.

### **Art. 6º.- Condiciones edilicias para Grandes Parcelas.**

Podrán observar indicadores urbanísticos diferenciados aquellos proyectos edilicios unitarios que se desarrollen en parcelas o conjuntos de parcelas contiguas, de superficie igual o mayor a mil (1.000) metros cuadrados y con un frente igual o mayor a veinticinco (25) metros corridos que se encuentren en el Área de Tejido.

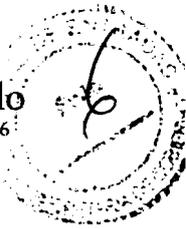
#### **6.1. Indicadores urbanísticos:**

a) **Altura mínima:** seis (6) metros.

b) **Altura máxima:** Sólo se permitirá, exceptivamente, previa autorización y a solicitud expresa del interesado, sobrepasar la altura del tejido circundante -AT3- con la siguiente condición:

- Cuando la parcela o conjunto de parcelas se encuentra ubicada en el Área de Tejido 3 -AT3- se establece una altura máxima de diecinueve (19) metros.

En este caso el propietario deberá ingresar como requisito de la autorización la Contribución por Aprovechamiento Exceptivo de altura que se calculará a partir de los diez (10) metros.



La contribución será liquidada con el valor y la modalidad actualizada al momento de aprobación del proyecto, computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta excedente.

Los ingresos generados bajo este concepto deberán ingresarse a la partida destinada a tal efecto definida en la Ordenanza N° 8.244 “Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central”.

#### CAPÍTULO IV NORMAS GENERALES Y MODO DE APLICACIÓN

##### **Art. 7°.- Normas generales.**

###### **a) Medición de alturas.**

Las alturas mínimas y máximas se toman desde el nivel de vereda, sobre la Línea de Edificación, en el Punto medio del lote y hasta la máxima edificación sobre dicha Línea. Las barandas, sean opacas o transparentes, no se computarán en la determinación de la altura máxima siempre y cuando se retiren de la Línea de Edificación una distancia igual a su altura.

Las alturas para las salientes y balcones se toman desde el nivel de vereda, sobre Línea de Edificación y en el punto medio del lote hasta el nivel inferior de la losa.

En caso de lotes ubicados en esquina o con frente sobre calles que conformen esquina entre ellas y cuenten con distinto régimen de altura, la altura mayor regirá hasta una profundidad de veinte (20) metros a partir de la Línea de Edificación correspondiente o hasta el deslinde parcelario, de encontrarse éste a menor distancia de la citada Línea de Edificación.

**b) Sobreelevaciones:** Sólo se permitirá superar la altura máxima establecida con construcciones complementarias: elementos estructurales, tanques de reserva, salas de máquinas, conductos, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, pararrayos o señales de balizamiento aéreo.

**c) Factor de Ocupación del Suelo:** Se entiende por Factor de Ocupación del Suelo (FOS) a la relación que existe entre la superficie total que ocupa la edificación en planta baja y la superficie total del predio, sin descontar la superficie comprendida por el retiro de línea de edificación y el espacio determinado por el centro de manzana. Para el cálculo del FOS, se tendrá en cuenta la proyección horizontal de galerías y de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios.

Los valores de FOS indicados en las condiciones edilicias, retiros y usos del suelo para las Áreas de Tejido, Corredores Urbanos y Áreas Particulares en sus correspondientes artículos, son valores máximos.

**d) Ochavas:** Sus dimensiones serán las establecidas por el Código Urbano vigente.

Tendrán ciellorrasos Planos y la altura mínima será de cuatro (4) metros medidos a partir del nivel de vereda, si la vereda estuviera en desnivel la altura será determinada a partir del Punto más alto de la misma, medido sobre Línea de Edificación.

Cuando se trate de edificios catalogados, las ochavas mantendrán las condiciones edilicias originales en cuanto a dimensiones y alturas, debiendo el área competente del Departamento Ejecutivo Municipal aportar una solución técnica a fin de garantizar la seguridad en dichos cruces.

#### CAPÍTULO V DISPOSICIONES PARTICULARES

##### **Art. 8°.- Disposiciones para elementos que forman parte del espacio público.**

**a) Antenas y cableados:** Rige lo establecido en la Ordenanza N° 8.244/08.

**b) Cercos:** Rige lo establecido en la Ordenanza N° 8.244/08.

**c) Defensas en esquinas:** Rige lo establecido en la Ordenanza N° 8.244/08.

**d) Marquesinas y/o salientes de fachadas:** Rige lo establecido en la Ordenanza N° 8.244/08.

**e) Toldos:** Rige lo establecido en la Ordenanza N° 8.244/08.

**f) Publicidad:** Rige lo establecido por Ordenanza N° 8.324/08 para la publicidad en la Ciudad de Rosario.

**g) Veredas:** Rige lo establecido en la Ordenanza N° 8.244/08.



**CAPÍTULO VI  
PROCEDIMIENTOS ESPECIALES**

**Art. 9º.- INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LOS PLANES DE DETALLE.**

Por las características excepcionales que presentan las áreas indicadas, su ordenamiento definitivo podrá remitirse a un Plan de Detalle. En ellos se definirán los Indicadores Urbanísticos diferenciales correspondientes para cada una de ellas, una vez efectuados los estudios que permitan analizar las particularidades de cada sector y su entorno inmediato. Los Planes de Detalle indicados en esta Ordenanza serán remitidos para su aprobación al Concejo Municipal. Estos Planes se desarrollarán de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) Se precisará la forma y disposición de los trazados y afectaciones especiales.
- b) Se determinará la forma, altura y disposición de los volúmenes edificados especificando las superficies destinadas al uso público y aquellas reservadas al uso privado. En estos casos se deberán contemplar las características particulares del entorno, a los efectos de definir las alturas y tipologías edilicias en función de las jerarquías de los trazados y espacios públicos (existentes y/o a crear), las preexistencias edilicias registradas en el área, y de la necesidad de protección de áreas barriales de baja altura o densidad.
- c) Se admitirán en estos casos la definición de bloques exentos de altura controlada que sirvan para liberar espacio verde circundante (de carácter público y/o privado) y/o para jerarquizar situaciones singulares del proyecto.
- d) Si las indicaciones del Plan incrementaran para el sector en cuestión, los indicadores urbanísticos definidos para las áreas de tejido aledaño, los mayores aprovechamientos otorgados quedarán explicitados en la norma y se exigirá al Urbanizador una retribución que represente el 10% de su valor en la forma de Cargas Públicas (obras o donaciones especiales); si el sector fuera lindero a dos áreas de tejido diferente se tomará aquella que tenga definida mayor altura.
- e) Los usos a establecer se definirán en el Plan de Detalle.
- f) Todo emprendimiento -ya sea de nueva urbanización y/o de reconversión urbana-deberá cumplimentar con los requisitos de la Ordenanza de Urbanización N° 6.492/97.
- g) Se priorizará en estos Planes el desarrollo de procesos de concertación con los actores públicos y/o privados involucrados.

**Art. 10º.-** Cuando la intervención involucre lotes individuales que tienen conformado pasillo, el/los pasillos deberá/n formar parte del proyecto con la respectiva conformidad de todos los propietarios. Asimismo el/los lote/s interno/s deberá/n tener acceso exclusivamente a través de Servidumbre real de paso otorgada por el lote frentista.

**Art. 11º.- Anexos.**

Es parte inescindible de esta Ordenanza el siguiente anexo:

ANEXO GRÁFICO, Plano N° 1 "Ámbito de Aplicación".

ANEXO GRÁFICO, Plano N° 2 "Sectorización".

ANEXO GRÁFICO, Plano N° 3 "Indicadores Urbanísticos".

**Art. 12º.-** La presente Ordenanza deberá ser publicada con sus considerandos.

**Art. 13º.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

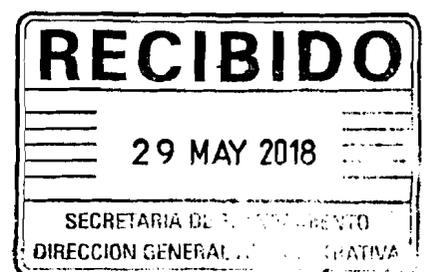
**Sala de Sesiones, 17 de Mayo de 2018.-**

  
Dr. GONZALO J. MANSILLA  
Secretario para el Parlamento  
Concejo Municipal de Rosario



  
DR. ALEJANDRO ROSELLÓ  
Presidente  
Concejo Municipal Rosario

**Exptes. Nros. 239.773-I-2017 C.M. y 38.220-D-2017 D.E.-**



//sario,

08 JUN 2018'

Cumplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Electrónico  
Municipal y dése a la Dirección General de Gobierno.-

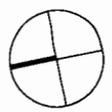
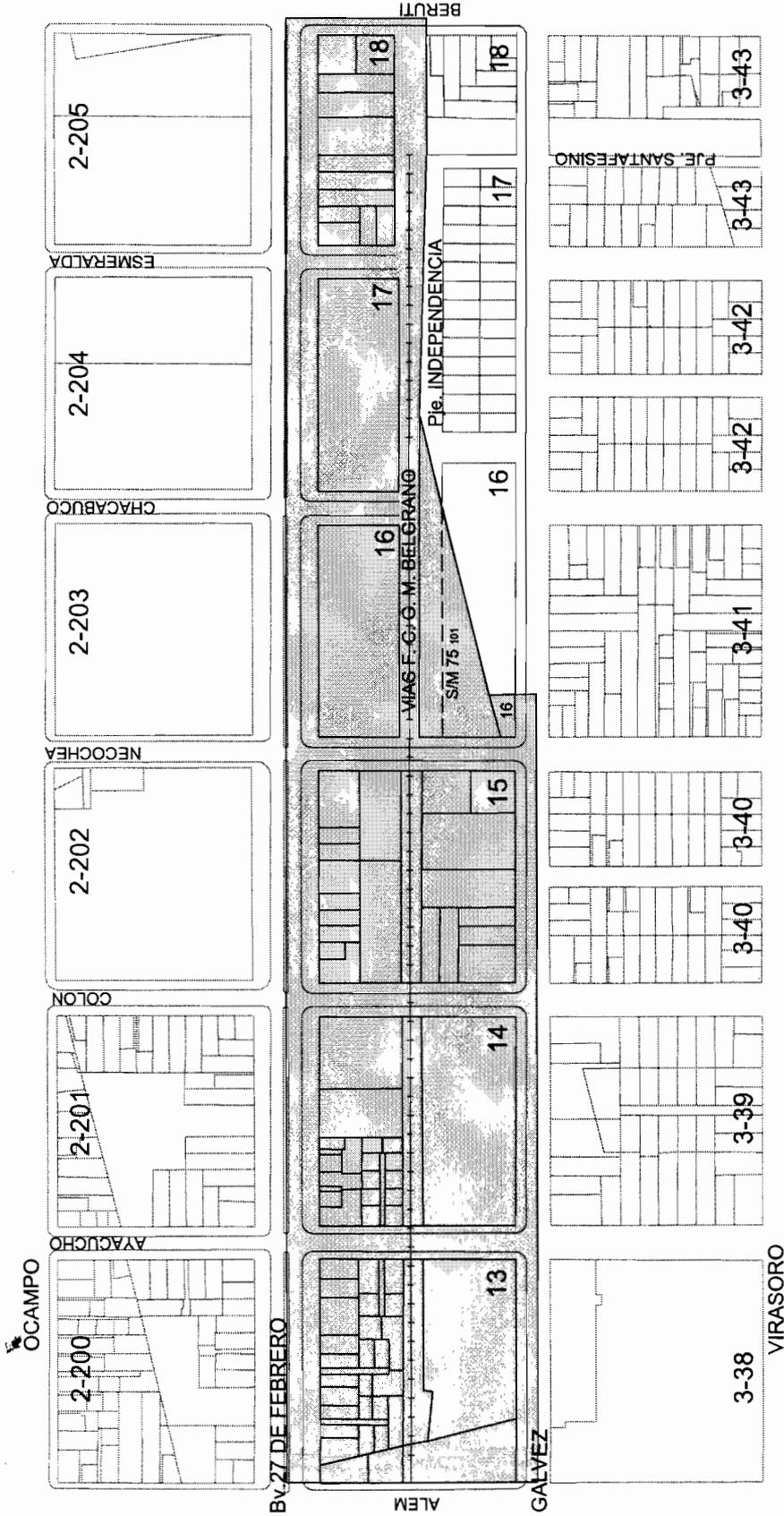


Arq. PABLO H. ABALOS  
Secretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario



Dña. MÓNICA FEIN  
Intendente  
Municipalidad de Rosario

PLAN ESPECIAL CENTRAL CÓRDOBA  
 ANEXO GRÁFICO, Plano N° 1  
 ÁMBITO DE APLICACIÓN



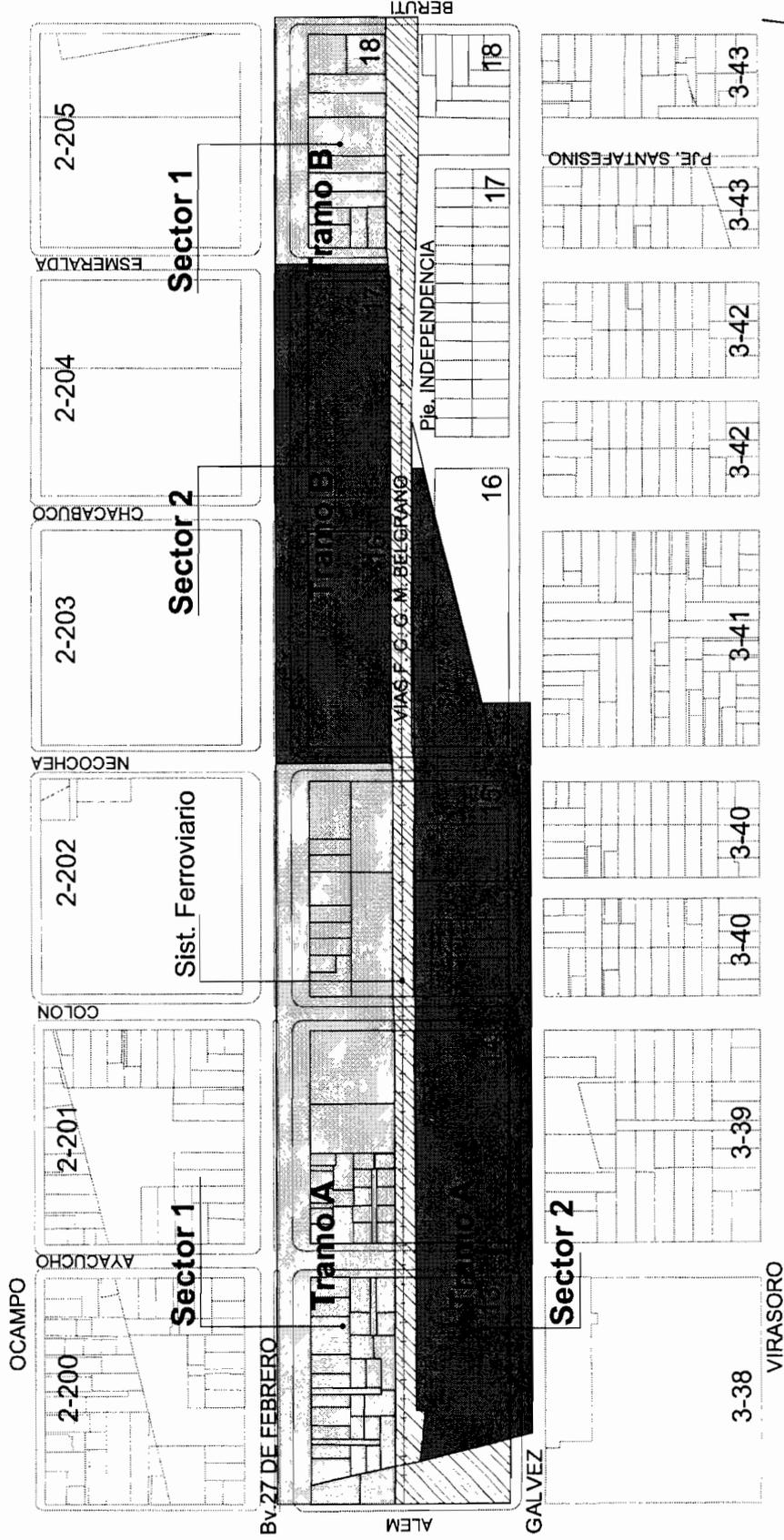
*[Handwritten signature]*

Arq. RICARDO E. KINGSLAND  
 Director General  
 Dirección Gral. de Planificación Urbana,  
 SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

# PLAN ESPECIAL CENTRAL CÓRDOBA

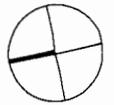
## ANEXO GRÁFICO, Plano N° 2

### SECTORIZACIÓN



#### REFERENCIAS:

- Sector 1a y 1b
- Sector 2a y 2b
- Sistema de Transporte Ferroviario

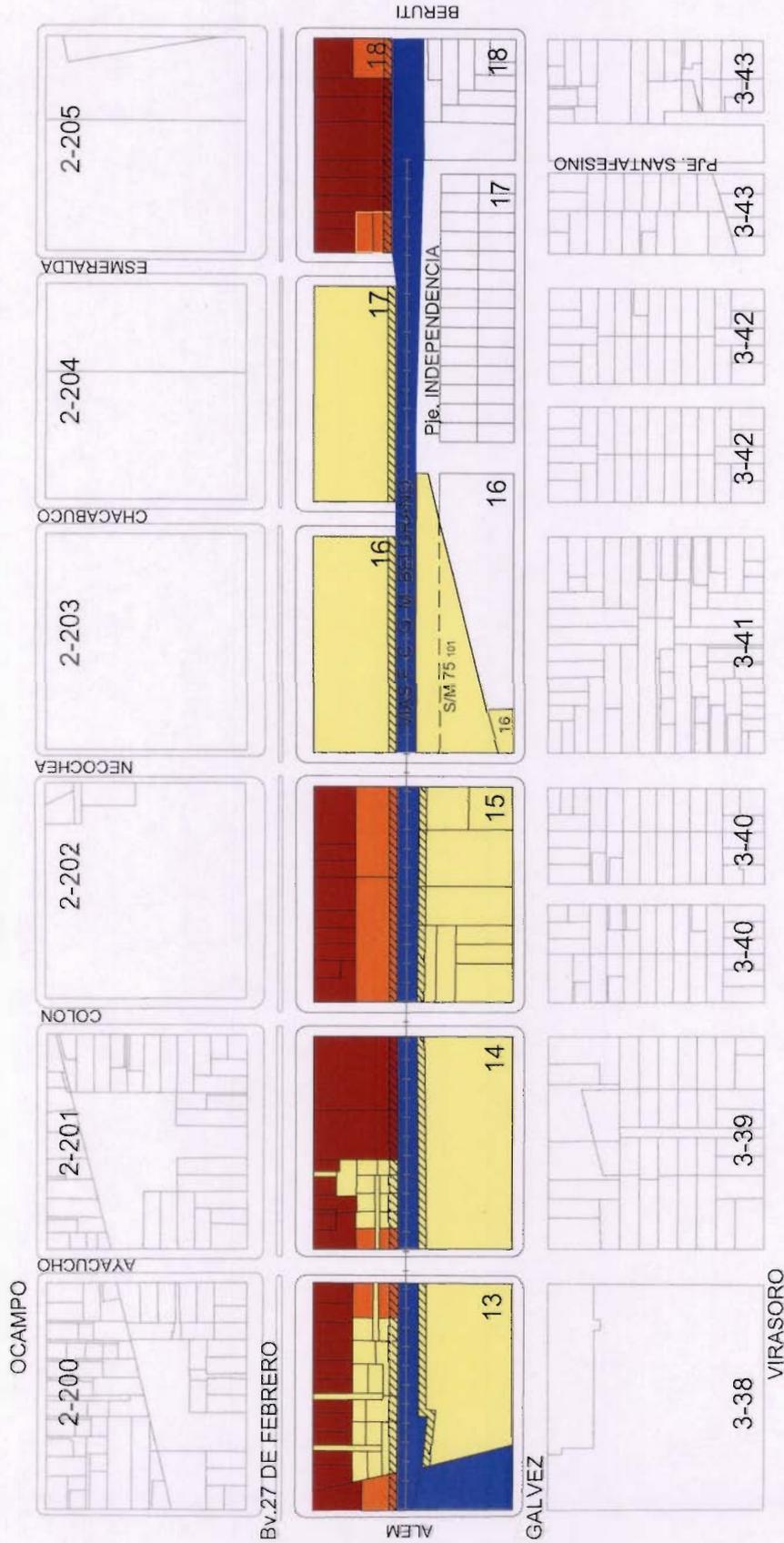


*Arq. RICARDO E. KINCSL*  
 Director General  
 Dirección Gral. de Planificación  
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

# PLAN ESPECIAL CENTRAL CÓRDOBA

ANEXO GRÁFICO, Plano N° 3

INDICADORES URBANÍSTICOS



REFERENCIAS:

- (CUA) 36mts
- (CUC) 19mts
- (AT3) 10mts
- Internos 10mts
- Sistema de Transporte Ferroviario



Arq. RICARDO E. KINGSLIANI  
 Director General  
 Dirección Gral. de Planificación Urb.  
 SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO